

REPORT

Estudio sobre las necesidades de vivienda en Huesca a través de un análisis regional

Conclusiones-resumen ejecutivo



Universitat Politècnica de Catalunya

Centro de Política de Suelo y Valoraciones



Autor: Carlos Marmolejo D.

III. Conclusiones-resumen ejecutivo.

El objetivo de esta investigación es avanzar, de manera prospectiva, en el conocimiento de las necesidades de vivienda de la Ciudad de Huesca, a partir de un modelo territorial. En este sentido, el tema estudiado con precisión es el referente a la vivienda principal, es decir, a la morada permanente de los hogares. El horizonte de estudio se sitúa en el año 2024, mientras que el año de partida es el 2009. Para maximizar la utilidad del estudio, los resultados se ofrecen segregados, desde la perspectiva temporal en periodos quinquenales (2009-2014, 2014-2019 y 2019-2024), y desde la perspectiva espacial, por municipios, comarcas, provincias e incluso sistemas funcionales, expresamente delimitados para este estudio.

El estudio aborda tres ejes fundaciones:

- 1) el análisis de la información del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, para aquellas personas que desean vivir en Huesca (Documento I)
- 2) La recopilación de la vivienda potencial en el planeamiento urbanístico de la ciudad (Documento II)
- 3) el análisis de las dinámicas territoriales de Aragón y Huesca, y el estudio prospectivo de vivienda. (Documento III)
- 4) Documento de síntesis: oferta potencial contra necesidades de vivienda

La metodología de dicho análisis prospectivo se centra en los métodos clásicos de prospección de hogares, para lo cual se distinguen de entrada dos grandes modelos, uno de demanda autóctona y otro de demanda inmigrante. Mientras que el de demanda autóctona estima las necesidades de vivienda en función de la proyección de la estructura demográfica, *el modelo de demanda inmigrante lo hace en función de la capacidad del mercado de trabajo para asimilar a nuevos inmigrantes.* A efectos de brindar resultados pormenorizados ambos modelos están contruidos a escala de los 730 municipios aragoneses. Sin embargo los resultados son más fiables a escala espacial agregada (sistemas funcionales, comarcas, provincias) toda vez que las migraciones intermunicipales, la descentralización de la actividad económica y la emergencia de algunas regiones pueden desestabilizar las proyecciones microterritoriales; a pesar de que todos estos factores han tratado

de ser asimilados en los diversos submodelos espaciales considerados en esta investigación.

Las limitaciones de los resultados del estudio son tres:

- 1) Se trata de una cuantificación de las necesidades estructurales originadas por la natural evolución de la población y sus formas de convivencia. Misma que puede llegar a diferir de la demanda materializable y coyuntural que está influida, sobre todo, por factores económicos y financieros, y por el propio funcionamiento del mercado inmobiliario.
- 2) El grado de incertidumbre en la estimación de dichas necesidades estructurales es inversamente proporcional a la magnitud del área estudiada. El carácter intrínsecamente indeterminado de los complejos procesos socioeconómicos que están detrás de los movimientos espaciales de personas y capital, hacen prácticamente imposible asegurar la precisión de los resultados microterritorializados.
- 3) Una parte importantísima de la demanda provendrá, adelantando los resultados, de la inmigración, misma que está condicionada, desde la perspectiva estructural, por el devenir económico de la región, mismo que incrementa su imprecisión conforme aumenta la distancia temporal.

Por todo lo anterior, los resultados a continuación expuestos son una orientación más que una determinación, que en términos cuantitativos tienen una incertidumbre que aumenta en dos sentidos: el temporal y el espacial: *los resultados para los primeros quinquenios a escala de Aragón, son más fiables que no los del último quinquenio a escala municipal.*

11. Conclusiones sobre la demanda de vivienda principal.

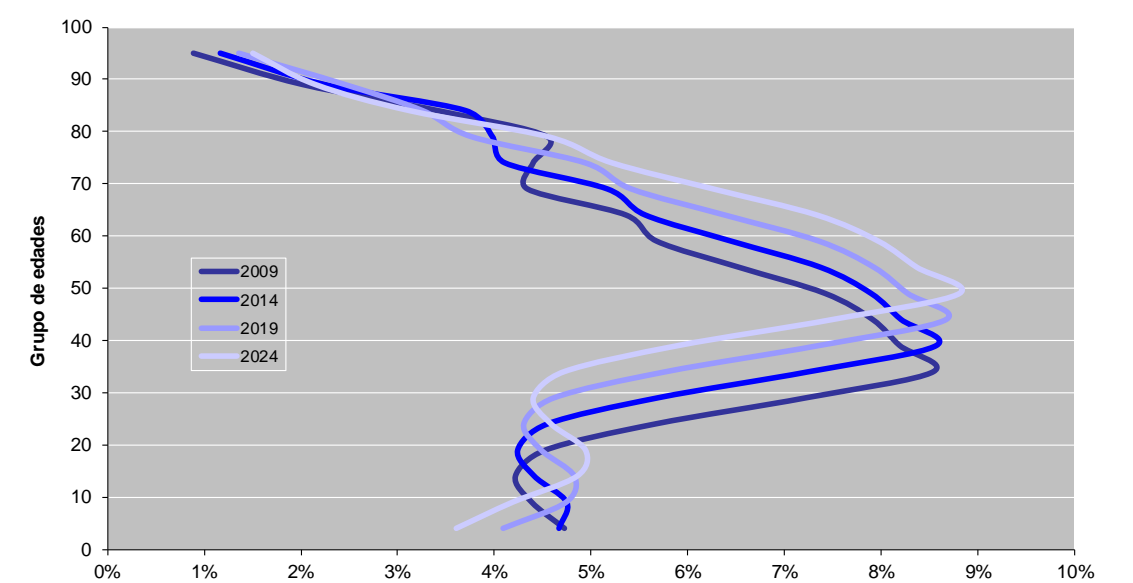
Sobre la evolución de la población que estaba asentada en Aragón en el año 2009

- I. El modelo de demanda de la población que en el año 2001 estaba asentada en Aragón, parte de la evolución previsible de la misma. Así, utilizando las últimas tasas de fecundidad y mortalidad específicas por

grupos de edad y género se ha podido estimar la evolución de este colectivo. Según este escenario de crecimiento vegetativo entre el año de partida (2009) y el horizonte (2024) la población aragonesa puede reducirse en -62 mil personas. Es decir, que si el territorio aragonés fuese estanco, en tan sólo 15 años su población caería en un 5%. De esta manera en el año 2024, según nuestra proyección, en Aragón habría sólo 1,28 millones de personas.

- II. La pérdida progresivamente creciente de población no sería, de mantenerse estanco el territorio, la única faceta del modelo demográfico que caracterizaría al Aragón de los próximos tres lustros. También habría una profunda transfiguración de la estructura poblacional marcada por tres puntos: 1) Una reducción de la población en el segmento de trabajar (16-65 años) equivalente a -74 mil trabajadores potenciales o un 9% de la fuerza productiva de la comunidad, 2) un aumento del peso de la población fuera de la edad laboral con respecto a la población en edad de trabajar, provocado por una reducción menor de la primera (-6%) con respecto a la segunda (-8%), y 3) una especial reducción del grupo de formadores de “hogares nuevos” (25-34 años provocada por el fin de la emancipación del *baby boom* de los años 1960-1970, así en tan sólo 15 años el número de potenciales demandantes de vivienda se reducirá en 94 mil personas.
- III. Los tres cambios estructurales anteriores provocarán, muy probablemente que: 1) la reducción del número de trabajadores potenciales sea compensada por incremento de los niveles de productividad o incorporación de inmigrantes en el mercado laboral no sólo para cubrir las plazas que quedarán vacías (una vez que el pulso económico se recupere y la bolsa de actuales parados se absorba), sino y sobre todo, las que se creen de nueva planta ante la expansión económica previsible. 2) que el aumento de la tasa de dependencia (relación de personas dependientes entre independientes, en términos productivos) produzca un incremento de la presión financiera de los hogares y por lo tanto una limitación en los niveles de consumo (especialmente de aquellos con curvas de demanda flexibles como la segunda residencia), y 3) que la reducción tanto en términos absolutos como relativos del grupo en edad de emancipación provoque una drástica caída de la necesidad de vivienda con respecto a los niveles espectaculares del pasado reciente.

Figura 31 Proyección previsible de la población asentada en el 2009



Datos absolutos

	2009	2009 (%)	2014	2014 (%)	2019	2019 (%)	2024	2024 (%)
0 a 14	178.957	13%	184.456	14%	179.131	14%	161.867	13%
15 a 24	136.883	10%	117.255	9%	115.258	9%	121.919	10%
25 a 34	211.618	16%	172.640	13%	136.270	10%	116.733	9%
35 a 64	551.683	41%	587.572	44%	602.790	46%	587.105	46%
65 y más	263.309	20%	271.730	20%	277.893	21%	291.854	23%
Todos	1.342.450	100%	1.333.654	100%	1.311.343	100%	1.279.478	100%
15 a 64	900.184	67%	877.467	66%	854.319	65%	825.758	65%
Tasa de dependencia	49,1%		52,0%		53,5%		54,9%	

Datos comparados

	2024-2009	2024-2009 (%)	Cambio estructural 24-09 (p.p.)
0 a 14	- 17.090	-10%	- 0,68
15 a 24	- 14.964	-11%	- 0,67
25 a 34	- 94.885	-45%	- 6,64
35 a 64	35.422	6%	4,79
65 y más	28.545	11%	3,20
Todos	- 62.971	-5%	-
15 a 64	- 74.426	-8%	- 2,52

Fuente: Cálculo propio (con base en datos del Padrón y del Registro Civil, INE)

Sobre la evolución de la nueva población inmigrante.

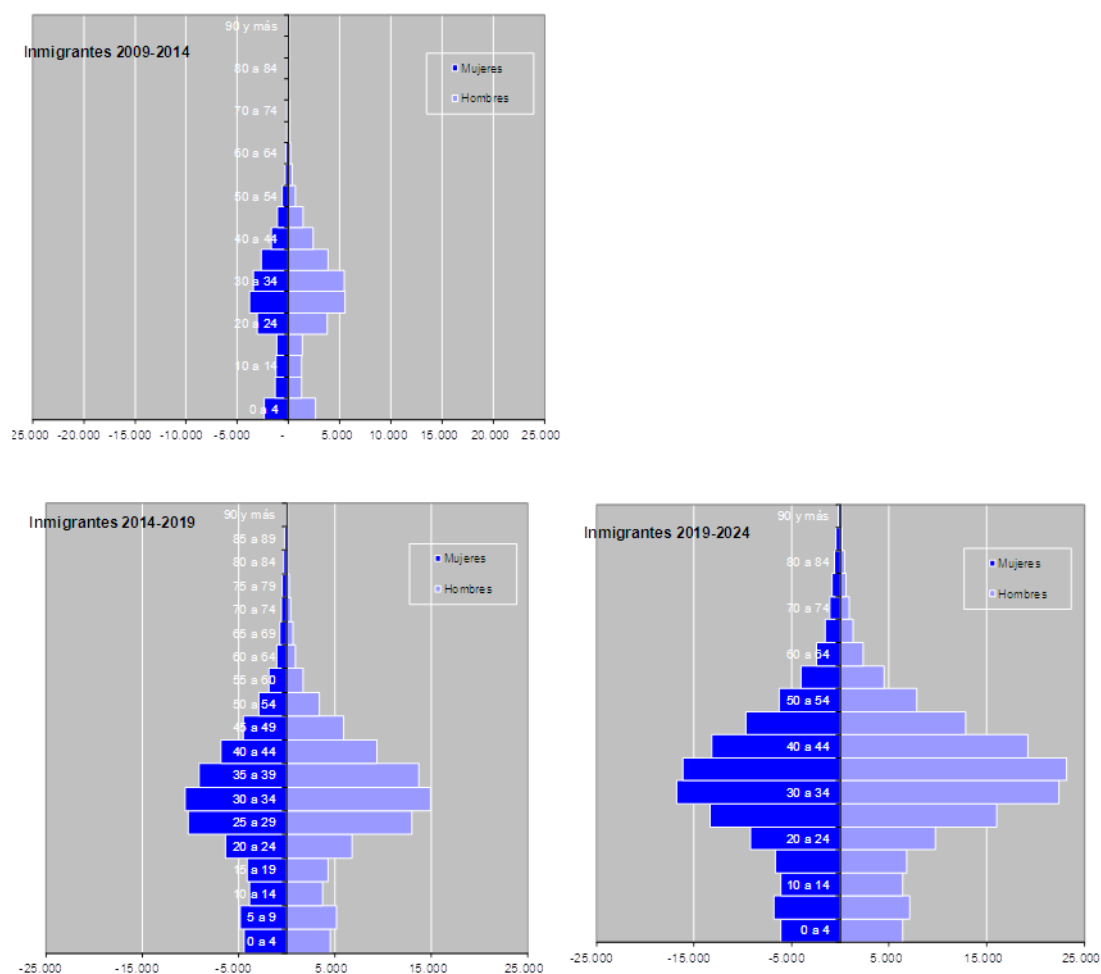
IV. La conjunción coyuntural de una estructura demográfica progresivamente deficitaria en términos de oferta de mano de obra, como se ha visto antes, y de un crecimiento económico moderado pero continuado ha

iniciado, como se ha detallado en la primera parte de este volumen, un proceso inmigratorio que por su magnitud no tiene precedentes ni España, y por su naturaleza es completamente inédito en Aragón.

- V. En este estudio la prospectiva de los flujos inmigratorios está estrictamente condicionada por la capacidad del mercado laboral para asimilar a los nuevos inmigrantes. Esto descarta, de entrada, la consideración de colectivos que estén de paso, que son cada vez menos, en situación de residencia temporal (como los estudios o desplazamientos laborales), y todos aquellos a los que el mercado sea incapaz de incorporar. Así, las necesidades de vivienda que a partir de dichos flujos se generen no son las necesidades de la inmigración, sino de los ocupados que son necesarios para tirar a delante el modelo de crecimiento económico, una vez que este vuelva a su curso normal.
- VI. Considerando un incremento de la participación de la población “autóctona” (la asentada en Aragón en el año 2009), básicamente por la igualación de oportunidades para que las nuevas generaciones de mujeres se incorporen al mercado laboral, y una reducción del desempleo hasta tasas técnicas mínimas, resulta que la oferta de trabajadores derivados de los “autóctonos” se podría pasar de 635.926 mil (2009) a 605 mil en el año 2014. Por tanto, en el largo plazo, aún y cuando se extinga el paro, y la población trabaje en una proporción mayor a la que lo hacía en el 2009 habría, de no haber inmigración, un déficit real de trabajadores.
- VII. Por otra parte partiendo de un escenario de crecimiento del PIB del 1,5% medio anual entre el 2009-14, del 2,5% del 2014 al 2019 y del 2% entre el 2019 y 2024, y de un incremento de la productividad entorno del 1,2% y 1,1% resulta que en Aragón se podrían crear: 9,49 mil, 45,96 mil y 31,34 mil nuevos empleos en los respectivos quinquenios. Es decir 86,79 mil nuevos lugares de trabajo en el periodo 2009-24.
- VIII. Por tanto entre el 2009 y el 2019 la oferta de trabajadores “autóctonos” decrecerá, al tiempo que la demanda incrementará. En consecuencia es muy probable que el déficit de trabajadores se sitúe cerca los 135 mil ocupados, los cuales dada la igual situación del resto del país, ya están llegando del extranjero. Esta es la razón económica de la inmigración.

IX. Considerando los flujos hipotéticos de trabajadores, de sus acompañantes y del nacimiento de la segunda generación de inmigrantes resulta que, por lo menos, entre el año 2009 y el 2024 habrá unos 269 mil nuevos inmigrantes. Lo cual como se ha dicho, es una estimación a la baja de dicha población, por incluir, de manera exclusiva, a los inmigrantes ocupados.

Figura 32 Evolución previsible de la estructura demográfica de la población inmigrante 2009-24



Elaboración y cálculo propios

Evolución demográfica

	2009	2014			2019			2024		
	Población asentada = autóctona	Pob autóctona	Pob inmigrante 2009-14	Pob total	Pob autóctona	Pob inmigrante 2009-2019	Pob total	Pob autóctona	Pob inmigrante 2009-2024	Pob total
Aragón	1.342.605	1.333.654	53.928	1.387.581	1.311.343	162.017	1.473.360	1.279.478	269.916	1.549.394
Prov de Huesca	228.409	224.947	17.513	242.460	219.819	37.580	257.399	213.478	55.544	269.021
Prov de Teruel	146.751	143.531	7.923	151.454	139.701	17.379	157.080	135.245	28.761	164.007
Prov de Zaragoza	967.445	965.176	28.491	993.667	951.823	107.058	1.058.881	930.755	185.611	1.116.366
C. de Huesca	52.059	51.991	- 1.339	50.652	51.549	2.135	53.685	50.806	5.790	56.596
C. de Teruel	35.396	35.363	575	35.937	35.208	3.289	38.498	34.851	6.197	41.048
C. de Zaragoza	674.317	675.336	18.636	693.973	668.231	63.049	731.280	655.016	110.603	765.618

- X. Así pues, la población total de Aragón en el año 2024 podría llegar a ser de 1.54 millones de personas, de las cuales 1,27 millones serían los “autóctonos” (es decir los sobrevivientes de la población asentada en el 2009) y los nuevos inmigrantes computarían por 269 mil personas.

Sobre la evolución las necesidades de vivienda principal.

- XI. El resultado del modelo de evolución demográfica permite conocer la población total, por estrato de edades, sexo y naturaleza (natural y migratoria) para cada uno de los municipios y cada periodo de análisis *n* (2014, 2019 y 2024). Mientras que el análisis de la evolución de las tasas de principalidad permiten realizar una prospección del posible desarrollo de las pautas de formación de hogares.
- XII. La hipótesis de este trabajo es un incremento gradual de las tasas de principalidad sobre todo de la población autóctona, pero también de la población inmigrante pasados unos años de su incorporación laboral. Por lo que respecta a la tasa general de principalidad de la población autóctona la hipótesis es que pase del 42,2% en el año 2001, hasta el 48,9% en el año horizonte del 2024, siendo los escenarios intermedios del 46% en el año 2014 y 48% en el año 2019. Por lo que respecta a la nueva población inmigrante la tasa de principalidad es del 32,9% en el 2014, 37,3% en el 2019 y finalmente del 38,5% en el 2024, dichas tasas son el producto de considerar la evolución de la tasa específica de cada flujo de inmigración, que depende, a su vez, del tiempo que tiene de haber inmigrado.

XIII. La conjunción entre las tasas específicas de principalidad, por los grupos de edades específicos arroja la evolución previsible de hogares por cada segmento de edades, resultados todos ellos resumidos en la tabla inferior.

Tabla 59 Evolución demográfica y de formación de hogares en Aragón

Evolución demográfica

	2009	2014			2019			2024		
	Población asentada = autóctona	Pob autóctona	Pob inmigrante 2009-14	Pob total	Pob autóctona	Pob inmigrante 2009-2019	Pob total	Pob autóctona	Pob inmigrante 2009-2024	Pob total
Aragón	1.342.605	1.333.654	53.928	1.387.581	1.311.343	162.017	1.473.360	1.279.478	269.916	1.549.394
Prov de Huesca	228.409	224.947	17.513	242.460	219.819	37.580	257.399	213.478	55.544	269.021
Prov de Teruel	148.751	143.531	7.923	151.454	139.701	17.379	157.080	135.245	28.761	164.007
Prov de Zaragoza	967.445	965.176	28.491	993.667	951.823	107.058	1.058.881	930.755	185.611	1.116.366
C. de Huesca	52.059	51.991	- 1.339	50.652	51.549	2.135	53.685	50.806	5.790	56.596
C. de Teruel	35.396	35.363	575	35.937	35.208	3.289	38.498	34.851	6.197	41.048
C. de Zaragoza	674.317	675.336	18.636	693.973	668.231	63.049	731.280	655.016	110.603	765.618

Evolución de la formación de hogares

	2009	2014			2019			2024		
	Hogares asentados = autóctonos	Hogares autóctonos	Hogares inmigrantes 2009-14	Total de hogares	Hogares autóctonos	Hogares inmigrantes 2009-19	Total de hogares	Hogares autóctonos	Hogares inmigrantes 2009-24	Total de hogares
Aragón	524.231	538.776	15.016	551.792	545.318	49.321	594.639	546.257	89.412	635.669
Prov de Huesca	86.486	87.674	5.251	92.925	88.329	12.663	100.993	87.877	20.333	108.210
Prov de Teruel	57.619	58.082	2.472	60.555	58.176	6.185	64.361	57.588	11.100	68.689
Prov de Zaragoza	380.125	391.020	7.293	398.312	398.813	30.473	429.286	400.792	57.978	458.770
C. de Huesca	19.269	19.940	- 401	19.539	20.489	579	21.068	20.784	1.803	22.587
C. de Teruel	12.990	13.477	179	13.657	13.926	1.120	15.047	14.201	2.162	16.363
C. de Zaragoza	267.247	276.331	4.770	281.101	283.002	18.033	301.035	285.188	32.003	317.191

Notas:
1) Los inmigrantes totales incluyen a los inmigrantes-compañantes y a la segunda generación de inmigrantes
2) Los inmigrantes ocupados de cada año se refieren al acumulado arribado a Aragón después del 2009. Elaboración propia
3) Los hogares inmigrantes se refieren al total acumulado de los inmigrantes ocupados arribados a Aragón (Fuente: Cálculo propio)

XIV. *Así, mientras que en el año 2009, estimamos a partir de la estadística del Ministerio de Vivienda, había en Aragón 524 mil hogares, a primero de enero del año 2024, el modelo indica que habrá previsiblemente unos 635 mil hogares, **un incremento, por tanto, equivalente a 111 mil¹ unidades en 15 años, magnitud equivalente a la necesidad neta de expansión del tejido residencial.***

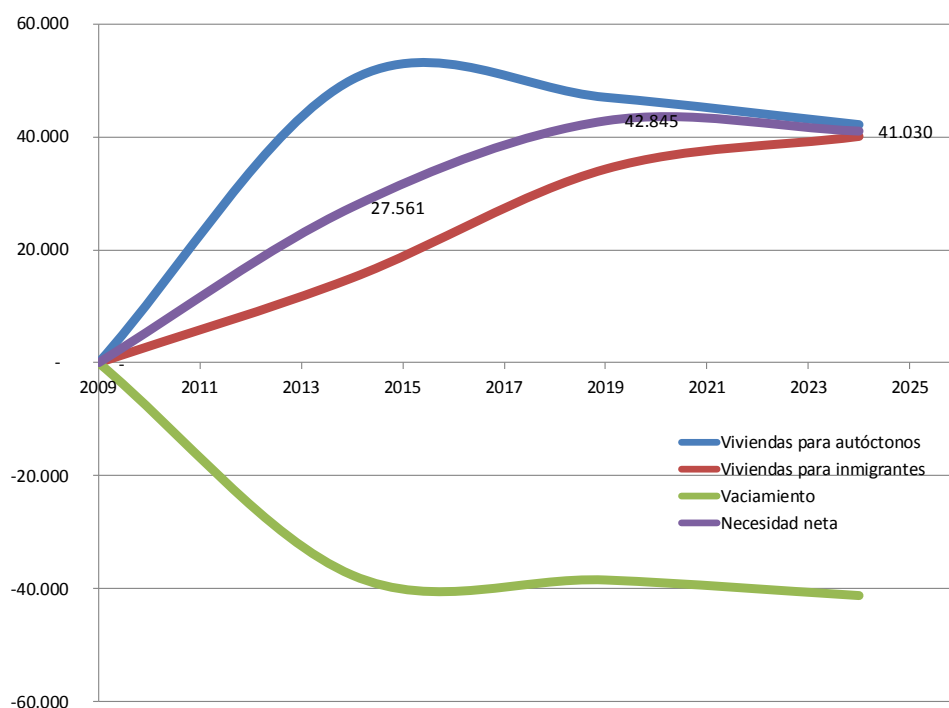
XV. Lo anterior quiere decir que de media se requerirán construir 7,4 mil viviendas en todo Aragón en el periodo del 2009 al 2024. Sin embargo, los

¹ En realidad si se consideran las variaciones positivas de hogares por sistemas funcionales la demanda es ligeramente superior. Las variaciones negativas provienen de los territorios cuyos hogares no incrementan sino que decrecen en número.

ritmos de demanda dependerán de dos cosas: 1) de la evolución estructural de la población autóctona, y 2) de la dinámica de incorporación de inmigrantes en el mercado laboral y por ende de la coyuntura económica. El gráfico inferior representa un intento por detallar los ritmos de demanda, en él, además, se especifican los tres componentes de la demanda estructural neta: 1) las viviendas de los autóctonos, 2) la de los inmigrantes y 2) el vaciamiento de las viviendas por la natural defunción de los hogares. Así, la necesidad neta acumulada en el primer lustro comprendido entre el año 2009 y el 2014 será la menos elevada, y cercana a unas 27 mil unidades, luego en el lustro subsiguiente se reducirá a unas 42 mil y finalmente se reducirá ligeramente hasta las 41 mil unidades. ***La presión inmobiliaria, por tanto, se concentrará, desde la perspectiva temporal, en los últimos quinquenios, debido al escenario económico utilizado.***

Figura 33 Evolución de la necesidad de vivienda por componentes 2009-24

Aragón

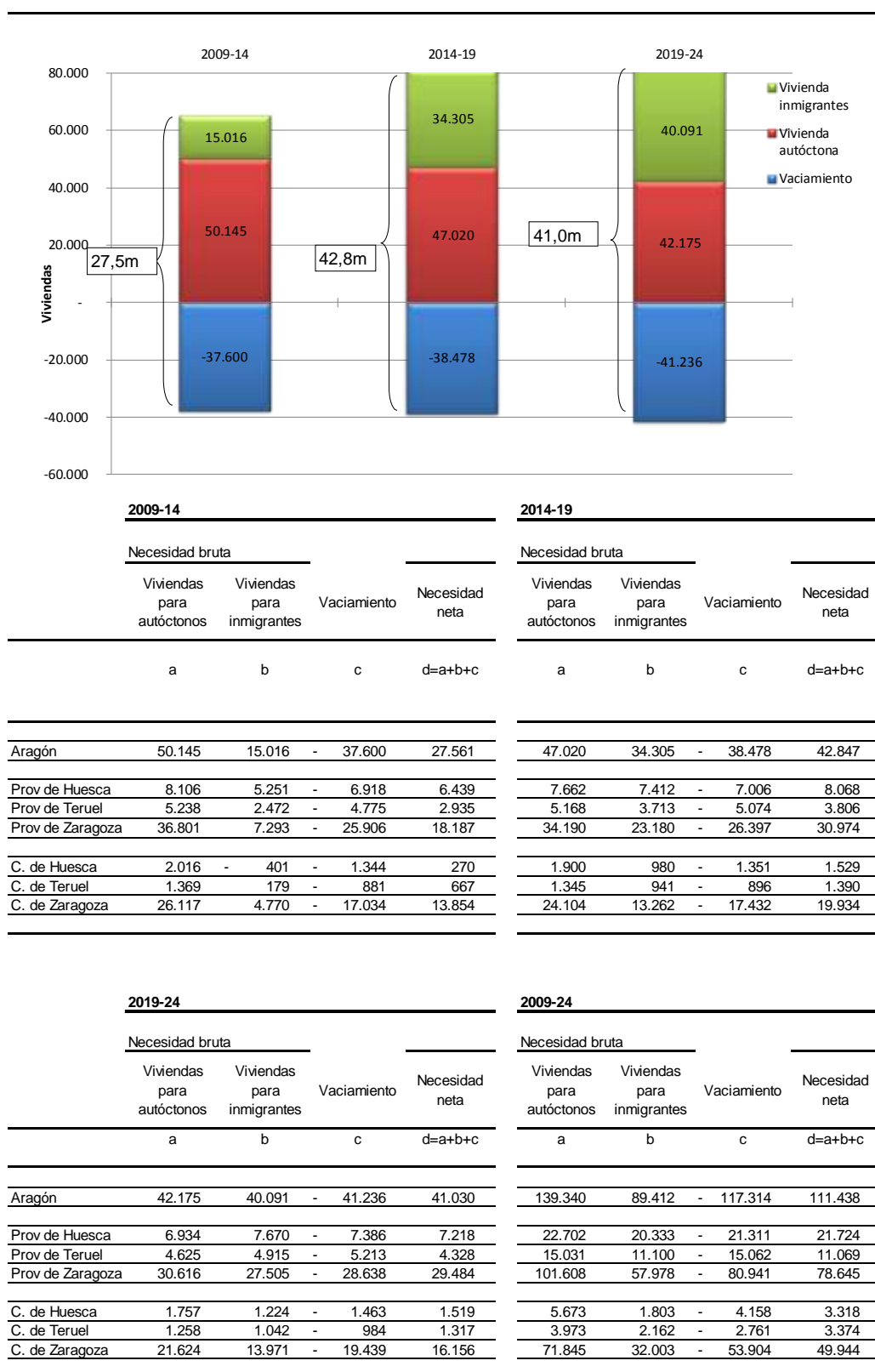


Datos no acumulativos
Elaboración propia
Fuente: Cálculo propio

Autor: Carlos Marmolejo D.

XVI. Desde la perspectiva espacial la demanda estructural neta depende de dos cosas: 1) del envejecimiento de la población específica y el peso específico que dentro de la estructura de edades representa el grupo de los principales formadores de hogares, y 2) de la dinámica de creación de lugares de trabajo que en definitiva se convierte en un polo de atracción de la población tanto desde la perspectiva autóctona como, sobre todo, de la inmigrante.

Figura 34 Demanda estructural 2009-24



XVII. Finalmente se ha realizado un esfuerzo por intentar emular los patrones de migración intermunicipal a los efectos de localizar la demanda

estructural no en el sitio donde se genera (que corresponde a los resultados anteriores) sino en donde se recibe. A tales efectos la información de migración potencial asimilada en El Registro ha sido asimilada en un modelo de interacción espacial, en el cual el flujo migratorio intermunicipal es directamente proporcional al atractivo relativo de cada municipio destino con respecto a las 730 posibilidades de migrar e inversamente proporcional a una función de fricción del espacio que separa el municipio de origen del municipio destino. El atractivo del cada municipio es una función tripartita que depende de: 1) la población del municipio destino, *si los sitios están poblados es porque son atractivos*, 2) las oportunidades laborales mensuradas como lugares de trabajo localizados de cada momento n , y 3) la diversidad de los servicios y oportunidades de trabajo presentes en cada posible municipio receptor. La fuente de información utilizada fue la derivada de: 1) la población el padrón, 2) las oportunidades laborales, los lugares de trabajo localizados derivados de la hipótesis de crecimiento económico, 3) la diversidad (entropía) sectorial derivada de los afiliados a la seguridad social.

XVIII. Los resultados del modelo de interacción espacial sugiere que las ciudades capitales continuarán atrayendo más demanda de la que generan.

1. Resumen demográfico y de necesidades de vivienda para la ciudad de Huesca

Población.

La población empadronada en la ciudad de Huesca en el año 2009 era de 52.059 personas, de las cuales un 12% era extranjera (fundamentalmente extracomunitaria). Según el escenario de referencia en el año 2024 podría haber cerca de 56.569 personas (incluyendo a los nuevos inmigrantes extranjeros pero sin incluir a los inmigrantes de otros municipios de Aragón o España).

El modelo apunta que de la población total del 2014 el 21% podría haber nacido en el extranjero (incluyendo aquellos inmigrantes que ya vivían en el 2009 en la ciudad).

Es decir el crecimiento demográfico previsto (antes de las migraciones internas desde otros municipios aragoneses o españoles) es de unas 302 personas por año de media, cuando en el periodo 2001-2009 fue de 687 personas. Este decrecimiento a la mitad se explica por dos situaciones: un envejecimiento de la población autóctona y un escenario de crecimiento económico significativamente más moderado que el crecimiento económico de la primera mitad de la década pasada.

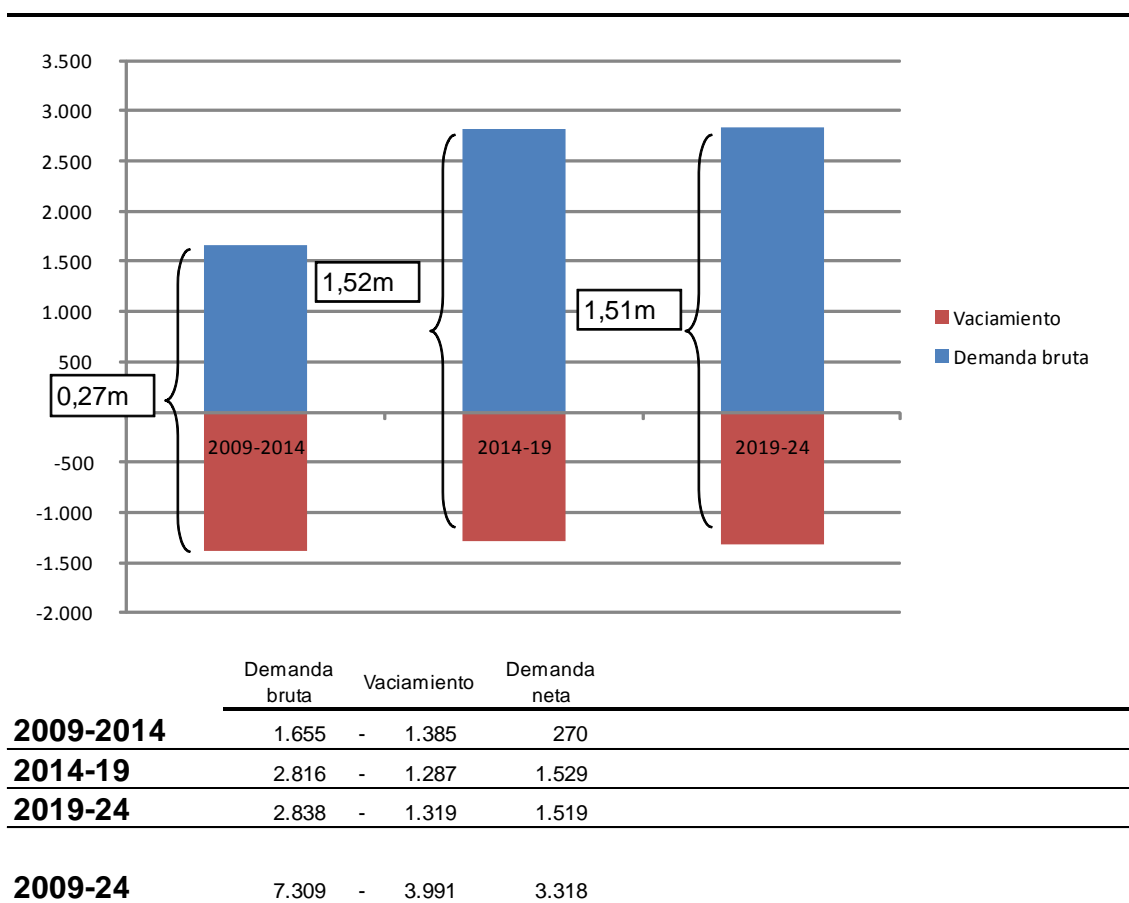
Lo significativo es que, a pesar del envejecimiento de la población, y de las perspectivas modestas de crecimiento económico, es previsible que la ciudad continúe ganando población, incluso antes de considerar, las ganancias demográficas que experimentará la ciudad fruto de su condición de capitalidad.

Generación de necesidades de vivienda

La necesidad bruta (es decir antes de considerar los vaciamientos) en el periodo 2009-2024 es de 7.476 viviendas. Si se parte del supuesto que la política de rehabilitación y uso del parque permite reincorporar al mercado inmobiliario el 100% de las viviendas que quedarán vacías en ese periodo (4.158), entonces la necesidad neta podría reducirse hasta las 3.318 viviendas.

Como se ve en el gráfico siguiente, la demanda prevista será menor en el primer quinquenio que en los dos últimos, debido a que el escenario de referencia parte de la hipótesis de un crecimiento económico más ralentizado en el corto plazo en relación al intermedio, y a que, en un principio, la bolsa de personas paradas deberá absorberse antes de dar oportunidad a nuevos inmigrantes, y por tanto, a viviendas para ellos.

Tabla 60 Evolución de la necesidad de vivienda principal en Huesca



Elaboración propia
Fuente: Cálculo propio

Este crecimiento representa una media de 221 viviendas principales por año. Sin embargo, a estas viviendas se les deben añadir aquellas que genere el colectivo migrante intermunicipal como más adelante se verá.

Necesidades de vivienda a generar por características demográficas de la población

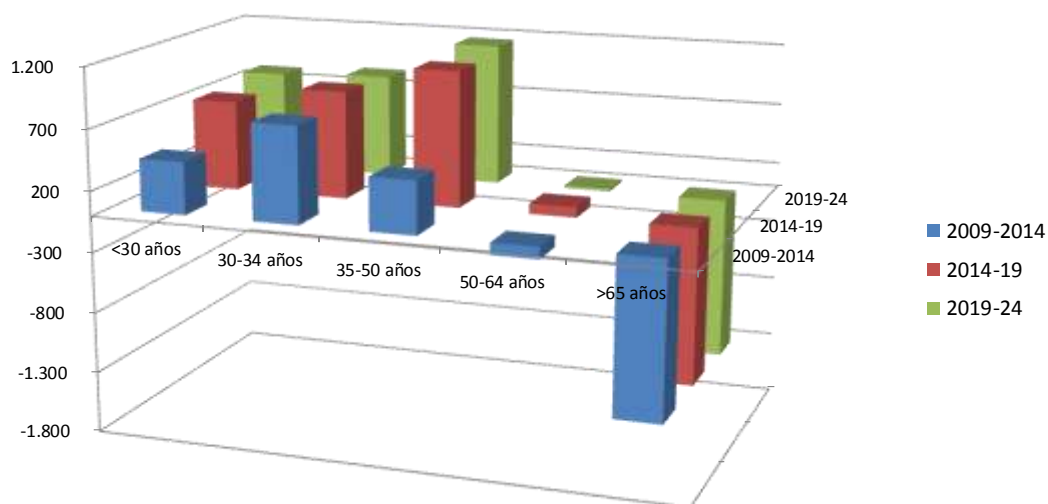
Ahora bien, los modelos anteriores permiten hacer un recuento de las características de la población. Así, podemos decir que de la necesidad “bruta” acumulada 2009-2024 equivalente a 7.476 viviendas como se ha dicho antes, un 76% será demandada por población que ya estaba asentada en la ciudad (o al menos en Aragón) en el año 2009, mientras que el porcentaje restante, unas 1.803 viviendas podrían ser ocupadas por nuevos inmigrantes (muy probablemente extranjeros, dada la igual condición demográfica del resto de España). La tabla inferior detalla las características demográficas de las

Autor: Carlos Marmolejo D.

personas principales de los hogares que demandarán vivienda en la Ciudad de Huesca. Por grandes grupos de edad se puede observar que:

- a) El grupo de jóvenes de menos de 30 años irá progresivamente ganando peso, así en el quinquenio 2009-14 necesitará unas 430 viviendas, y en el último 2004-24 el doble unas 810 viviendas. Este fenómeno se explica por la llegada a la edad de emancipación de los hijos de los *baby boomers* de los años 70 y en menor medida por la llegada a la edad de emancipación de la segunda generación de inmigrantes de la década 2000-2010 (recuérdese que el modelo considera la reagrupación familiar)
- b) El grupo de jóvenes de 30 a 34 años, tendrá una demanda más o menos estable situada en torno a las 800 viviendas en los tres quinquenios
- c) El grupo de adultos de 35 a 50 años, irá ganando peso de una manera progresiva, saltando desde las 434 viviendas en el año 2009-14 hasta las 1.100 viviendas en los quinquenios siguientes. Este fenómeno se explica, fundamentalmente, por el desplazamiento natural de la pirámide de edades, y en concreto, la entrada a la adultez de los *baby boomers* de los setenta, y en menor medida al mayor consumo per cápita debido a la generación de más hogares unipersonales y monoparentales alentados por un crecimiento de las tasas de divorcio y separaciones.
- d) El grupo de adultos de más 65 años mostrará un progresivo vaciamiento de hogares debido exclusivamente al envejecimiento de la estructura demográfica.

Tabla 61 Características demográficas de los hogares que demandarán vivienda en Huesca
2009-24



	<30 años	30-34 años	35-50 años	50-64 años	>65 años	
2009-2014	430	790	434	-	96	1.289
2014-19	737	883	1.112	84	-	1.287
2019-24	810	844	1.163	20	-	1.319

Elaboración propia
Fuente: Cálculo propio

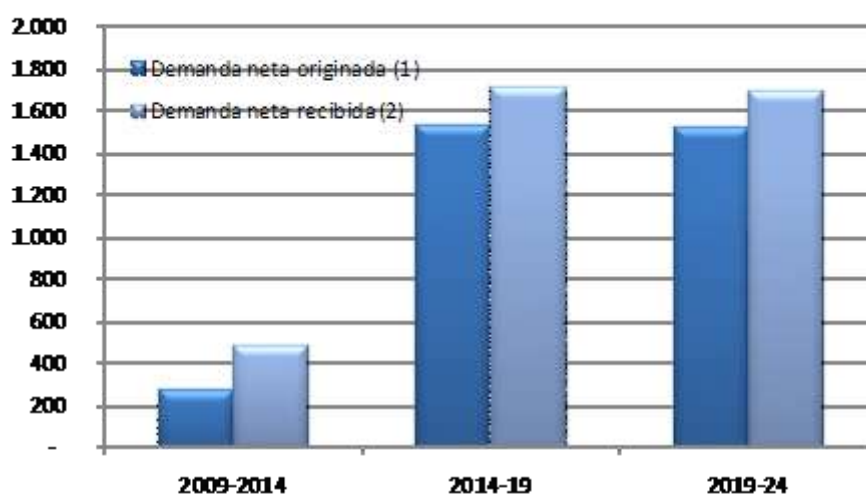
Vaciamiento de vivienda

Por su parte el vaciamiento de vivienda en la ciudad, como se ha dicho antes, podría equivaler a unas 4.158 viviendas a lo largo de los 15 años estudiados (2009-14). Como se ve se trata de un número significativo de viviendas, debido a que el vaciamiento proviene de la desaparición de hogares, en su mayor parte por la muerte de sus integrantes, es muy probable que una buena parte de dicha vivienda requiera actualizar sus condiciones de habitabilidad. ***En este sentido, la política de vivienda de rehabilitación, y de utilización del parque improductivo, serán dos elementos fundamentales en las actuaciones sectoriales de los próximos años.*** Cuanto mejor seas estos, menor será la necesidad de construir nuevas viviendas.

Recepción de necesidades de vivienda

La necesidad del epígrafe 9.2 anterior debe corregirse por las inmigraciones de otros municipios que es previsible reciba la ciudad de Huesca, dada su función de capital provincial y su mejorada conectividad interregional. En este contexto, fruto de aplicar un modelo de interacción espacial, es probable que la ciudad, a pesar de que sólo generará una demanda neta de 3.318 viviendas, recibirá una demanda ligeramente superior y equivalente a 3.890 viviendas en los 15 años de estudio. La tabla inferior detalla la evolución de la necesidad, y como se ve, nuevamente ésta se concentra hacia los quinquenios finales de la proyección.

Tabla 62 Evolución de la necesidad de vivienda generada y recibida en Huesca



	Demanda neta originada (1)	Demanda neta recibida (2)
2009-2014	270	483
2014-19	1.529	1.720
2019-24	1.519	1.687
2009-24	3.318	3.890

Elaboración propia

Fuente: Cálculo propio

La necesidad neta estructural puede situarse en una media de 259 viviendas al año; cifra que es ligeramente menor a la media anual del periodo 1991-2001 (último conocido a escala municipal) en dónde la demanda de viviendas principales se situó en 268 unidades por año. A este número de viviendas se le ha de añadir, aquellas de segunda residencia. En Aragón, como en otras provincias españolas, se ha detectado que las familias del interior suelen tener viviendas en las capitales que utilizan eventualmente para consumir servicios centrales (salud, estudios avanzados, etc.), estas viviendas computan como secundarias.

Asimismo, podría corregirse a la alta, si se estima que parte del parque actualmente ocupado no podría reincorporarse exitosamente al circuito inmobiliario, debido a sus características estructurales.

Los ámbitos geográficos idóneos de satisfacción de las necesidades de vivienda.

- XIX. Finalmente cabe concluir este trabajo indicando que ni los municipios ni tampoco las comarcas son el ámbito idóneo de balance y satisfacción de las demandas residenciales futuras. Las fronteras administrativas son fácilmente vulneradas por los flujos cotidianos de personas que conforman la ciudad verdadera, así los municipios tienden a quedar “pequeños” mientras que las comarcas “grandes”, y no sólo eso, sino que ambos territorios quedan desfasados espacialmente hablando. Por tanto los ámbitos de satisfacción de las demandas son los verdaderamente consolidados por las relaciones funcionales, mismos que hemos denominado ciudades reales, y que en Aragón permiten pasar de 730 municipios a sólo 118 sistemas territoriales. En el anexo numérico de este trabajo se hallan todos los *outputs* de los modelos anteriores agrupados a escala municipal, comarcal, provincial y en los verdaderos ámbitos de satisfacción de la vivienda: ***las ciudades reales***.

Figura 35 Necesidad de vivienda por sistema funcional 2001-11

